

**EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
(PBB P2) TERHADAP PENINGKATAN PENERIMAAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD)
(Studi Pada Dinas Pendapatan Dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya)**

**Rudi Saputro
Nengah Sudjana
Devi Farah Azizah**

PS Perpajakan, Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya
105030400111062@mail.ub.ac.id

ABSTRACT

UU Number 28 year 2009 was born to change the system to collect Land and Building Tax in Village and City urban sector. It has begun as kind of centre tax that run by Directorate General of Taxes, since 2011 it has given to the local region where is the revenue of Land and Building Tax is belong to region totally 100%. Surabaya is one of pilot project where implying the new regulation so that is importantly to know how far the effectiveness of Land and Building Tax revenue in Surabaya. This research used descriptive research. The result of this study showed the average effectiveness of Land and Building Tax revenues which is handled by Directorate General Taxes is upper hand. The average effectiveness of Land and Building Tax revenue is amounted to 86,45% for 2009-2010 with the requirement of interpretation score is effective enough, mean while the average effectiveness of Land and Building Tax revenue in Surabaya is amounted to 76,38% for 2011-2013 with the requirement of interpretation is less effective. The potential of Land and Building Tax in Surabaya is always increase for 2014-2016. Based on that, DPPK Surabaya should work hard to optimize the local revenues come from Land and Building Tax in City sector.

Keyword: *Land and Building Tax Surabaya, Land and Building Tax in City, Land and Building Tax Decentralised*

PENDAHULUAN

Lahirnya Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan implementasi atas lahirnya otonomi daerah yang diselenggarakan di Indonesia. Pajak daerah sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah, merupakan sumber keuangan riil bagi pemerintah daerah. Suatu daerah mempunyai hak untuk mengatur, mendapatkan, dan memelihara aspek sumber Pendapatan Asli Daerahnya yang hasilnya 100% (seratus persen) dikelola oleh pemerintah daerah itu sendiri.

Penerapan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 telah mengubah sistem pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan khususnya sektor Perdesaan dan Perkotaan. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) yang awalnya merupakan pajak pusat kini menjadi pajak daerah. Pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah ini merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal yang ada. Hasil dari pengelolaan pajak tersebut 100% (seratus persen) masuk ke kas daerah setempat, sehingga

tidak akan ada lagi bagi hasil pajak kepada pemerintah pusat.

Kota Surabaya merupakan *pilot project* atau kota pertama atas pelaksanaan pengalihan pengelolaan penerimaan dari sektor PBB-P2. Pemerintah Kota Surabaya telah melakukan pemungutan PBB-P2 terhitung mulai tanggal 1 Januari 2011. Pemungutan PBB-P2 mengandung implikasi wewenang dan tanggungjawab penuh bagi pemerintah Surabaya untuk mengelola PBB-P2 sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pendaerahan PBB-P2 membawa dampak positif terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya. Berdasarkan data Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Surabaya tahun 2014 yang diperoleh dari Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan (DPPK) Kota Surabaya tahun 2014, diketahui bahwa realisasi PAD Kota Surabaya tahun 2010 sebesar Rp 898.425.137.485, dan pada tahun 2011 realisasi PAD Kota Surabaya sebesar Rp 1.841.661.535.502. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa terjadi selisih atau kenaikan penerimaan PAD yang signifikan di tahun 2011. Salah satu penyebab kenaikan PAD tersebut merupakan dampak dari dikelolanya

PBB Perkotaan Surabaya oleh Pemerintah Kota Surabaya yang menyumbang PAD sebesar Rp 498.640.108.489 pada tahun 2011 (DPPK Kota Surabaya, 2014).

Efektivitas merupakan suatu ukuran untuk mengetahui berhasil atau tidaknya suatu organisasi dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas menurut Mardiasmo (2004:134) adalah “ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan berjalan dengan efektif.” Tingkat efektivitas penerimaan PBB P2 dihitung berdasarkan hasil yang dicapai dengan target yang ditentukan. Semakin besar tingkat efektivitas penerimaan PBB P2, dapat dikatakan kinerja aparatur penegak pajak telah maksimal atau efektif dalam upaya mengoptimalkan penerimaan PBB P2 tersebut. Demikian pula sebaliknya, semakin kecil tingkat efektivitas yang dicapai maka kinerja aparatur penegak pajak kurang maksimal. Berdasarkan hal tersebut diperlukan persiapan yang baik dan matang yang akan membuat besarnya pendapatan dan efektivitas penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Surabaya.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) Kota Surabaya dan tingkat efektivitas penerimaan PBB P2 terhadap peningkatan penerimaan PAD Kota Surabaya.

TINJAUAN PUSTAKA

Efektivitas

Definisisi efektivitas menurut Mardiasmo (2004:134) “Efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif”. Efektivitas adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan suatu pajak dengan potensi atau target penerimaan pajak itu sendiri. Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan Pajak Bumi dan Bangunan dengan potensi atau target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Rumus yang digunakan dalam menghitung tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah:

$$\text{Efektivitas PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Target PBB}} \times 100\%$$

(Halim, 2004:164)

Tabel 1: Nilai Interpretasi Efektivitas

Persentase (%)	Kriteria
>100	Sangat Efektif
90-100	Efektif
80-90	Cukup Efektif
60-80	Kurang Efektif
<60	Tidak Efektif

Sumber: Munir, dkk, 2004:151

Pajak

Pengertian Pajak

Definisi menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H dalam Suandy (2011:8) Pajak adalah iuran kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definisi tersebut disempurnakan menjadi “Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “surplus”-nya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai public investment”.

Otonomi Daerah dan Desentralisasi Fiskal

Otonomi Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Desentralisasi Fiskal

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 menyatakan bahwa desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh pemerintah kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sedangkan desentralisasi fiskal merupakan salah satu mekanisme transfer dana dari APBN dalam kaitan dengan kebijakan keuangan Negara. Untuk mewujudkan

ketahanan fiskal yang berkelanjutan (fiscal sustainability) dan memberikan stimulus terhadap aktivitas perekonomian masyarakat, kebijakan desentralisasi fiskal diharapkan akan menciptakan pemerataan kemampuan keuangan antar daerah yang sepadan. Besarnya kewenangan urusan pemerintahan yang diserahkan kepada daerah otonom akan menciptakan iklim pemerintahan daerah yang merata di masyarakat (Farida, 2011:348-349).

Pendapatan Asli Daerah

Menurut Halim (2004:94) Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting, karena melalui sektor ini dapat dilihat sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintah dan pembangunan daerahnya sendiri. Daerah dituntut untuk berperan aktif dalam mengoptimalkan penerimaan pendapatan daerahnya. Hal tersebut sebagai upaya untuk menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi (otonomi daerah) sebagai perwujudan asas desentralisasi.

Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah pungutan wajib atas orang pribadi atau badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah (Prakosa, 2005:2).

Pajak Bumi Dan Bangunan

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Sedangkan menurut Diana dan Setiawati (2009:749) pengertian PBB adalah iuran yang

dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Pengertian bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bumi menunjuk pada permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan perairan dengan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.

Objek PBB

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan atau Bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. (Mardiasmo, 2009:311)

Subjek PBB

Menurut Waluyo (2009:473) Subjek Pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau; memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau; memiliki, menguasai atas bangunan, dan/atau; memperoleh manfaat atas bangunan.

Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan pasal 79 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Tarif PBB

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen) dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 dasar perhitungan besarnya PBB terutang

tidak menggunakan NJKP, melainkan hanya NJOP, inilah yang membedakan dasar perhitungan PBB terutang antara UU lama (UU No. 12 Tahun 1994) dan UU yang baru (UU No. 28 Tahun 2009).

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Fokus penelitian merupakan penetapan masalah yang akan menjadi pusat perhatian pada penelitian. Dalam penelitian ini yang menjadi fokus penelitian adalah:

- 1. Tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya tahun 2009-2013 (sebelum dan sesudah PBB Perkotaan dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya), kontribusi PBB Perkotaan terhadap Pajak Daerah dan PAD Kota Surabaya tahun 2011-2013, dan laju pertumbuhan PBB Perkotaan dan laju pertumbuhan PAD Kota Surabaya tahun 2009-2013
- 2. Potensi PBB Perkotaan Surabaya dimasa yang akan datang, yaitu tahun 2014-2016
- 3. Kendala yang dihadapi Pemerintah Kota Surabaya dalam rangka optimalisasi penerimaan PBB Perkotaan yang berdampak terhadap tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan
- 4. Upaya Pemerintah Kota Surabaya dalam rangka optimalisasi penerimaan PBB Perkotaan

Penelitian ini dilakukan di Kantor Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya Jl. Jimerto nomor 25-27 lantai I-II Kota Surabaya. Penelitian ini menggunakan 2 (dua) jenis sumber data, yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti ada 2 teknik, yaitu dokumentasi dan wawancara. Instrumen penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pedoman wawancara, catatan penelitian, dan pedoman dokumentasi.

Adapun langkah-langkah analisis data yang dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1. Melakukan analisis perbandingan penerimaan PBB Perkotaan Surabaya melalui analisis efektivitas penerimaan dalam lima tahun periode 2009-2013
- Rumus yang digunakan sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Target PBB}} \times 100\%$$

(Halim, 2004:164)

Tabel 2: Nilai Interpretasi Efektivitas

Persentase (%)	Kriteria
>100	Sangat Efektif
90-100	Efektif
80-90	Cukup Efektif
60-80	Kurang Efektif
<60	Tidak Efektif

Sumber: Munir, dkk, 2004:151

- 2. Menghitung dan menyusun tabel analisis kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pajak Daerah dan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya tahun 2011-2013

Rumus yang digunakan sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Daerah atau PAD}} \times 100\%$$

(Halim, 2004: 163)

Tabel 3: Nilai Interpretasi Kontribusi

Persentase (%)	Kriteria
0.00 – 10	Sangat Kurang
10.10 – 20	Kurang
20.10 – 30	Sedang
30.10 – 40	Cukup Baik
40.10 – 50	Baik
>50	Sangat Baik

Sumber: Munir, dkk, 2004: 149

- 3. Menghitung dan menyusun tabel laju pertumbuhan PBB Perkotaan dan PAD Kota Surabaya tahun 2009-2013.

Rumus yang digunakan sebagai berikut:

$$Gx = \frac{Xt - X(t-1)}{X(t-1)} \times 100\%$$

(Halim, 2004:162)

Keterangan:

Gx = Tingkat pertumbuhan PAD Kota Surabaya Tahun

Xt = Realisasi penerimaan PAD Kota Surabaya

X(t-1) = Realisasi penerimaan PAD Kota Surabaya pada tahun sebelumnya

- 4. Menganalisis Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya tahun 2009-2013 dengan membandingkan tingkat efektivitas PBB Perkotaan Surabaya dan kontribusi yang diberikan terhadap Pajak Daerah dan PAD Kota Surabaya
- 5. Menghitung dan menyusun tabel analisis potensi PBB Perkotaan Surabaya tahun 2014-2016 menggunakan metode *least square method* (metode kuadrat terkecil).

Bentuk persamaan yang digunakan sebagai berikut:

$$Y = a + bX$$

(Sudjana, 1996:315)

Keterangan:

- Y = Variabel yang diramalkan
- a = Bilangan Konstan ($a = \Sigma Y / N$)
- b = Koefisien arah regresi linier ($b = \Sigma XY / \Sigma X^2$)
- X = Variabel waktu (tahun)

- 6. Melakukan analisis kendala dan upaya DPPK Kota Surabaya dalam rangka optimalisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah dari sektor PBB Perkotaan

HASIL DAN PEMBAHASAN
Analisis Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Surabaya

Besarnya tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Kota Surabaya dari tahun 2009-2013 dapat dilihat pada tabel 4.

Tabel 4: Efektivitas Penerimaan PBB Perkotaan Surabaya Tahun 2009-2013

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Efektivitas (%)	Kriteria Efektivitas
2009	328.356.194.818	308.143.066.275	93,84	Efektif
2010	421.350.428.259	333.129.116.112	79,06	Kurang Efektif
Rata-rata (2009-2010)			86,45	Cukup Efektif
2011	710.000.000.000	498.640.108.489	70,23	Kurang Efektif
2012	790.613.785.000	572.292.265.076	72,39	Kurang Efektif
2013	732.456.308.000	633.727.929.627	86,52	Cukup Efektif
Rata-rata (2010-2013)			76,38	Kurang Efektif
Rata-rata Total			81,42	Cukup Efektif

Berdasarkan Tabel 4 dapat diketahui dan dianalisis bahwa tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya tahun 2009-2013 mengalami fluktuatif. Tingkat efektivitas penerimaan tertinggi terjadi pada tahun 2009, yaitu pada saat PBB Perkotaan masih dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Besarnya tingkat efektivitas tersebut yaitu 93, 84% dengan kriteria nilai interpretasi efektif. Tahun 2011 merupakan tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya terendah selama tahun 2009-2013. Tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya pada tahun 2011 sebesar 70,23% dengan kriteria nilai interpretasi kurang efektif. Tahun 2011 merupakan tahun pertama

Pemerintah Kota Surabaya mengelola PBB Perkotaannya.

Tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya pada saat dikelola oleh DJP menunjukkan hasil lebih baik dibandingkan pada saat PBB tersebut dikelola oleh DPPK Kota Surabaya. Hal tersebut dapat dilihat berdasarkan rata-rata efektivitas penerimaan PBB Perkotaan pada saat dikelola oleh DJP (2009-2010) dan rata-rata efektivitas penerimaan pada saat dikelola oleh DPPK Kota Surabaya (2011-2013). Rata-rata efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya pada saat dikelola DJP sebesar 86,45% dengan kriteria nilai interprtetasi cukup efektif, sedangkan rata-rata efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya pada saat dikelola oleh DPPK sebesar 76,38% dengan kriteria nilai interpretasi kurang efektif.

Analisis Kontribusi PBB Perkotaan Surabaya

Terhitung 1 Januari 2011 PBB perkotaan resmi dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya dan menjadi pajak daerah. Penerimaan pendapatan PBB Perkotaan tersebut mulai tahun 2011 telah berkontribusi langsung terhadap pos realisasi Pajak Daerah dan PAD Kota Surabaya. Kontribusi PBB Perkotaan Surabaya terhadap Pajak Daerah dan terhadap PAD Kota Surabaya dapat dilihat pada tabel 5 dan 6 berikut:

Tabel 5: Kontribusi PBB Perkotaan terhadap Pajak Daerah

Tahun	Realisasi PBB (Rp)	Realisasi Pajak Daerah (Rp)	Kontribusi (%)	Kriteria Kontribusi
2011	498.640.108.489	1.488.467.209.383	33,50	Cukup Baik
2012	572.292.265.076	1.852.977.636.887	30,89	Cukup Baik
2013	633.727.929.627	2.192.178.360.304	28,91	Sedang
Rata-rata			31,10	Cukup Baik

Tabel 6: Kontribusi PBB Perkotaan Terhadap PAD

Tahun	Realisasi PBB (Rp)	Realisasi PAD (Rp)	Kontribusi (%)	Kriteria Kontribusi
2011	498.640.108.489	1.841.670.597.133	27,08	Sedang
2012	572.292.265.076	2.203.987.937.575.	25,97	Sedang
2013	633.727.929.627	2.793.501.739.524	22,69	Sedang
Rata-rata			25,24	Sedang

Berdasarkan data yang ada dapat diketahui bahwa kontribusi PBB Perkotaan Surabaya terhadap pajak daerah dan PAD selama tiga tahun periode 2011-2013 mengalami penurunan. Tahun 2011 merupakan kontribusi PBB Perkotaan Surabaya terbesar terhadap pajak daerah maupun terhadap PAD Kota Surabaya. Besarnya kontribusi yang diberikan terhadap pajak daerah pada tahun 2011 sebesar

33,50% dengan kriteria kontribusi cukup baik, dan besarnya kontribusi yang diberikan terhadap PAD tahun 2011 yaitu 27,08% dengan kriteria kontribusi sedang.

Tahun 2013 merupakan kontribusi PBB Perkotaan Surabaya terendah yang diberikan terhadap pajak daerah maupun terhadap PAD selama tiga tahun periode 2011-2013. Kontribusi yang diberikan terhadap pajak daerah pada tahun 2013 sebesar 28,91% dengan kriteria kontribusi sedang, dan kontribusi yang diberikan terhadap PAD yaitu 22,69% dengan kriteria kontribusi sedang. Rata-rata kontribusi PBB Perkotaan terhadap pajak daerah sebesar 31,10% dengan kriteria kontribusi cukup baik. Rata-rata kontribusi PBB Perkotaan terhadap PAD sebesar 25,24% dengan kriteria kontribusi sedang.

Penurunan kontribusi PBB Perkotaan Surabaya terhadap Pajak Daerah maupun PAD dikarenakan adanya kendala dalam rangka optimalisasi penerimaan PBB Perkotaan Surabaya. Sehingga hal tersebut berdampak terhadap kontribusi yang diberikan PBB Perkotaan Surabaya terhadap Pajak Daerah maupun PAD. Kendala tersebut berupa kurangnya kesadaran warga untuk membayar pajak, sosialisasi yang belum merata, dan administrasi perpajakan Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan (DPPK) Kota Surabaya yang belum tertata rapi.

Analisis Laju Pertumbuhan PBB Perkotaan Surabaya dan PAD Kota Surabaya

Analisis laju pertumbuhan perlu dilakukan untuk mengetahui pertumbuhan pendapatan suatu daerah setiap tahunnya. Analisis laju pertumbuhan pendapatan suatu daerah menggambarkan adanya perubahan iklim ekonomi disetiap tahunnya. Perubahan realisasi penerimaan pendapatan setiap tahun mempengaruhi besar kecilnya laju pertumbuhan penerimaan pendapatan suatu daerah tersebut. Semakin besar perubahan realisasi yang diberikan, dari tahun sebelumnya, maka laju pertumbuhan yang terjadi besar pula. Demikian sebaliknya, semakin sedikit perubahan realisasi penerimaan dari tahun sebelumnya, laju pertumbuhan yang terjadi semakin kecil.

Laju pertumbuhan PBB Perkotaan Surabaya dan PAD Kota Surabaya tahun 2009-2013 dapat dilihat pada tabel 7 dan 8 berikut:

Tabel 7: Laju Pertumbuhan PBB Perkotaan Surabaya Tahun 2009-2013

Tahun	Realisasi Penerimaan PBB (Rp)	Perubahan (Rp)	Laju Pertumbuhan Per Tahun (%)
2009	308.143.066.275	-	-
2010	333.129.116.112	24.986.049.837	8,11
2011	498.640.108.489	165.510.992.377	49,68
2012	572.292.265.076	73.652.156.587	14,77
2013	633.727.929.627	61.435.664.551	10,74
Rata-rata			16,66

Tabel 8: Laju Pertumbuhan PAD Kota Surabaya Tahun 2009-2013

Tahun	Realisasi Penerimaan PAD (Rp)	Perubahan (Rp)	Laju Pertumbuhan Per Tahun (%)
2009	775.678.553.796	-	-
2010	899.398.268.643	123.719.714.847	15,95
2011	1.841.670.597.133	942.272.328.490	104,77
2012	2.203.987.937.575	362.317.340.442	19,67
2013	2.793.501.739.524	589.513.801.949	26,75
Rata-rata			33,43

Berdasarkan Tabel 7 dan 8 dapat diketahui bahwa laju pertumbuhan PBB Perkotaan Surabaya dan PAD Kota Surabaya dalam 5 tahun periode 2009 hingga 2013 mengalami fluktuasi. Laju pertumbuhan PBB Perkotaan Surabaya dan PAD Kota Surabaya tertinggi dalam periode tahun 2009 terjadi pada tahun 2011. Besarnya laju pertumbuhan PBB Perkotaan Surabaya tahun 2011 yaitu 49,68%, dan besarnya laju pertumbuhan PAD Kota Surabaya tahun 2011 yaitu 104,77%.

Laju pertumbuhan PBB Perkotaan Surabaya dan PAD Kota Surabaya terendah terjadi pada tahun 2010. Laju pertumbuhan PBB Perkotaan Surabaya tahun 2010 sebesar 8,11%, dan besarnya laju pertumbuhan PAD Kota Surabaya tahun 2010 yaitu 15,95%. Tahun 2011 merupakan laju pertumbuhan PBB Perkotaan Surabaya dan laju pertumbuhan PAD Kota Surabaya tertinggi selama tahun periode 2009-2013. Hal tersebut dikarenakan adanya kenaikan realisasi penerimaan PBB Perkotaan dan kenaikan realisasi penerimaan PAD yang signifikan dari tahun sebelumnya. Sedangkan tahun 2010 merupakan laju pertumbuhan PBB Perkotaan dan PAD Kota Surabaya terendah selama tahun 2009-2013. Hal tersebut dikarenakan realisasi penerimaan PBB

Perkotaan dan PAD tahun 2010 mengalami kenaikan yang rendah dari tahun 2009. Rata-rata laju pertumbuhan PAD selama 5 (lima) tahun periode 2009-2013 sebesar 33,42%.

Analisis Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya

Pendapatan Asli Daerah adalah hak dari Pemerintah Daerah yang diakui sebagai nilai kekayaan bersih dalam periode tahun yang bersangkutan. PAD bertujuan untuk memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah di wilayahnya. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen sumber penerimaan daerah Kota Surabaya. Sumber PAD Kota Surabaya terdiri dari pajak daerah, hasil retribusi yang dipisahkan, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah. Target dan realisasi komponen PAD Kota Surabaya tahun 2009-2013 disajikan pada Tabel 9.

Berdasarkan rincian data pada Tabel 9 dapat dianalisis bahwa realisasi komponen penyumbang PAD selalu mengalami peningkatan. Pada tabel tersebut dapat dilihat bahwa Pajak Daerah merupakan komponen pendapatan PAD yang menjadi andalan pemerintah Kota Surabaya. Pajak Daerah seperti menjadi penopang utama bagi PAD. Realisasi pendapatan Pajak Daerah Kota Surabaya selama lima tahun periode 2009-2013 selalu mengalami peningkatan. Realisasi Pajak Daerah terendah terjadi pada tahun 2009 yaitu sebesar Rp 442.891.034.333 dengan tingkat pencapaian sebesar 91,02% dan realisasi terbesar terjadi pada tahun 2013 dengan nominal Rp 2.192.178.360.304 dengan tingkat pencapaian 103,49%.

Peningkatan realisasi atas komponen PAD berdampak terhadap realisasi PAD yang diterimanya, sehingga realisasi PAD Kota Surabaya tahun 2009-2013 mengalami peningkatan pula. Realisasi penerimaan PAD Kota Surabaya tahun 2009-2013 sebesar Rp 775.678.553.796, Rp 899.398.268.643, Rp 1.841.670.597.133, Rp 2.203.987.937.575, dan Rp 2.793.501.739.524.

Tingkat pencapaian realisasi penerimaan PAD tahun 2009-2013 sebesar 91,20%, 87,05%, 87,61%, 96,58%, 109,62%. Tingkat pencapaian realisasi PAD di tahun 2013 merupakan tingkat pencapaian tertinggi dari tahun 2009-2013 dan

juga merupakan realisasi PAD terbesar selama lima tahun periode 2009-2013. Sedangkan tingkat pencapaian realisasi pada tahun 2010 merupakan tingkat pencapaian realisasi terendah selama tahun 2009-2013 yaitu 87,05%. Rata-rata realisasi penerimaan PAD selama 5 tahun adalah sebesar Rp 1.702.847.419.334 dengan tingkat pencapaian 96,57%.

Tabel 9: Target dan Realisasi Komponen PAD Kota Surabaya Tahun 2009-2013

Tahun	Jenis Pendapatan	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2009	Pajak Daerah	486.582.620.000	442.891.034.333	91,02
	Hasil Retribusi Yang Dipisahkan	244.573.056.153	164.247.724.956	67,16
	Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	43.601.522.306	43.324.809.294	99,37
	Lain-lain PAD Yang Sah	75.760.720.724	125.214.985.213	165,28
	Total PAD	850.517.919.183	775.678.553.796	91,20
2010	Pajak Daerah	581.581.810.000	525.403.484.538	90,34
	Hasil Retribusi Yang Dipisahkan	288.713.893.269	182.608.541.601	63,25
	Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	63.581.595.595	63.304.547.606	99,56
	Lain-lain PAD Yang Sah	99.330.723.578	128.081.694.898	128,94
	Total PAD	1.033.208.022.442	899.398.268.643	87,05
2011	Pajak Daerah	1.691.550.000.000	1.488.467.209.383	87,99
	Hasil Retribusi Yang Dipisahkan	265.797.243.579	209.834.317.888	78,95
	Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	77.019.175.680	75.962.115.306	98,63
	Lain-lain PAD Yang Sah	67.764.807.533	67.406.954.556	99,47
	Total PAD	2.102.131.226.792	1.841.670.597.133	87,61
2012	Pajak Daerah	1.909.562.850.000	1.852.977.636.887	97,04
	Hasil Retribusi Yang Dipisahkan	203.721.977.378	180.564.768.764	88,63
	Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	97.652.321.173	97.696.057.373	100,04
	Lain-lain PAD Yang Sah	71.198.394.876	72.749.474.551	102,18
	Total PAD	2.282.135.543.427	2.203.987.937.575	96,58
2013	Pajak Daerah	2.118.292.666.000	2.192.178.360.304	103,49
	Hasil Retribusi Yang Dipisahkan	235.196.801.853	235.826.209.899	100,27
	Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	111.966.678.336	111.967.697.969	100,00
	Lain-lain PAD Yang Sah	82.973.987.903	253.529.471.352	305,55
	Total PAD	2.548.430.134.092	2.793.501.739.524	109,62
Rata-rata		1.763.284.569.187	1.702.847.419.334	96,57

Realisasi PAD Kota Surabaya tahun 2011 terlihat mengalami peningkatan yang signifikan. Penyumbang terbesar adanya peningkatan PAD di tahun 2011 tersebut berasal dari Pajak

Daerah, dimana pada tahun tersebut PBB Perkotaan Surabaya telah dikelola oleh DPPK Kota Surabaya dengan realisasi penerimaan yang besar. Selain dari realisasi PBB Perkotaan, peningkatan PAD yang signifikan juga disebabkan adanya realisasi dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang besar pula. BPHTB merupakan komponen pajak yang sistem pengelolaannya di daerahkan mulai tahun 2011. Realisasi penerimaan PBB Perkotaan dan BPHTB tersebut mulai tahun 2011 seutuhnya menjadi pendapatan bagi pemerintah Kota Surabaya tanpa adanya sistem bagi hasil dengan Pemerintah Pusat.

Realisasi penerimaan PAD Kota Surabaya yang selalu mengalami peningkatan khususnya pada tahun 2011-2013. Hal tersebut seiring dengan meningkatnya tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya pada saat dikelola oleh DPPK Kota Surabaya. Peningkatan PAD dan tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya erat kaitannya dengan kontribusi yang diberikan PBB Perkotaan terhadap PAD Kota Surabaya. Dapat diketahui bahwa kontribusi yang diberikan PBB Perkotaan terhadap PAD Kota Surabaya selama tahun 2011-2013 mengalami penurunan walaupun tingkat efektivitasnya mengalami peningkatan.

Perbandingan tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan dan kontribusi yang diberikan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 10: Perbandingan Efektivitas dan Kontribusi PBB Perkotaan Surabaya

Tahun	Efektivitas (%)	Kontribusi Terhadap Pajak Daerah (%)	Kontribusi Terhadap PAD (%)
2011	70,23	33,05	27,08
2012	72,39	30,89	25,97
2013	86,52	28,91	22,69
Rata-rata	76,38	31,1	25,24

Berdasarkan tabel perbandingan tingkat efektivitas dan kontribusi PBB Perkotaan Surabaya tahun 2011-2013, secara umum menunjukkan bahwa tingkat efektivitas tidak memberikan dampak terhadap kontribusi yang diberikan PBB Perkotaan terhadap Pajak Daerah dan terhadap PAD. Hal tersebut terlihat pada perbandingan tahun 2012 dan 2013. Tingkat efektivitas pada tahun 2012-2013 mengalami peningkatan, namun demikian kontribusi yang

diberikan kepada Pajak Daerah dan PAD mengalami penurunan. Adanya ketidakselarasan antara tingkat efektivitas dan kontribusi dikarenakan adanya perbedaan dasar perhitungan yang digunakan. Tingkat efektivitas mengacu pada realisasi dan target penerimaan PBB Perkotaan, sehingga apabila realisasi penerimaan mendekati target yang ditentukan semakin besar tingkat efektivitas yang diperoleh. Sedangkan dasar perhitungan kontribusi menggunakan realisasi PBB Perkotaan dengan realisasi Pajak Daerah dan realisasi PAD secara keseluruhan. Semakin besar realisasi penerimaan Pajak Daerah atau PAD yang diterima, apabila tidak diikuti dengan realisasi PBB Perkotaan yang paling besar diantara komponen Pajak Daerah lainnya, dapat dipastikan kontribusi yang diberikan mengalami penurunan.

Potensi PBB Perkotaan Surabaya 2014-2016

Berdasarkan analisis target dan realisasi penerimaan PBB Perkotaan Surabaya tahun 2009-2013 yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa realisasinya selalu mengalami peningkatan. Melihat fenomena tersebut maka potensi PBB Perkotaan Surabaya dapat dianalisis dengan menggunakan metode kuadrat terkecil atau *least square method*. Penggunaan analisis dengan metode tersebut dikarenakan kecenderungan kenaikan realisasi yang terjadi selama tahun 2009-2013.

Berdasarkan persamaan yang ada, maka potensi pendapatan PBB Perkotaan untuk tiga tahun kedepan, yaitu tahun 2014-2016 dapat dilihat pada tabel 11.

Tabel 11: Potensi PBB Perkotaan Surabaya tahun 2014-2016

Tahun	Persamaan ($Y = a + bX$)	Potensi (Rp)
2014	$469.186.497.115,80 + (89.033.287.566,80 \times 3)$	736.286.359.816,20
2015	$469.186.497.115,80 + (89.033.287.566,80 \times 4)$	825.319.647.383,00
2016	$469.186.497.115,80 + (89.033.287.566,80 \times 5)$	914.352.934.949,80

Berdasarkan Tabel 11 dapat diketahui bahwa potensi pendapatan PBB Perkotaan Surabaya selama tiga tahun kedepan, tahun 2014-2016 selalu mengalami peningkatan. Potensi PBB Perkotaan Surabaya tahun 2014 sebesar Rp 736.286.359.816,20, potensi penerimaan tahun 2015 sebesar Rp 825.319.647.383,00, dan tahun 2016 sebesar Rp 914.352.934.949,80. Potensi PBB

Perkotaan yang selalu mengalami trend peningkatan tersebut dikarenakan trend realisasi yang terjadi selama tahun 2009-2013 juga selalu mengalami peningkatan. Analisis potensi tersebut merupakan gambaran awal atas potensi PBB Perkotaan yang dapat dimaksimalkan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Persiapan yang matang sudah seharusnya dilakukan mulai dari sekarang.

Kendala DPPK Kota Surabaya Dalam Rangka Optimalisasi Penerimaan PBB Perkotaan

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa kendala atau faktor penghambat DPPK dalam mengoptimalkan penerimaan dari sektor PBB Perkotaan adalah sebagai berikut:

1. Data dari DJP yang tidak lengkap atau tidak sesuai kondisi lapangan.
2. Adanya Nomor Objek Pajak (NOP) ganda.
3. Objek Pajak yang tidak ditemukan atau adanya data palsu.
4. Wajib Pajak yang tidak mau membayar karena merasa terbebani dengan tarif yang dikenakan atau tidak percaya dengan fiskus.
5. Perubahan objek pajak, yang dulunya dikenakan pajak sekarang berubah menjadi fasilitas umum yang tidak bisa dikenakan pajak.

Upaya DPPK Kota Surabaya Dalam Rangka Optimalisasi Penerimaan PBB Perkotaan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dapat diketahui bahwa upaya-upaya yang dilakukan DPPK Kota Surabaya sebagai strategi optimalisasi penerimaan PAD dari sektor Pajak Daerah khususnya PBB Perkotaan adalah sebagai berikut:

1. Melakukan pengawasan dan pengendalian secara sistematis dan berkelanjutan terhadap pemungutan PBB Perkotaan dengan melakukan evaluasi kinerja setiap tahunnya.
2. Melakukan sortir data yang diberikan DJP dan tetap menjalin komunikasi dengan pihak DJP
3. Melakukan pelatihan terhadap SDM DPPK bekerjasama dengan LAN (Lembaga Administrasi Negara) di Jakarta
4. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat melalui media cetak dan elektronik.

5. Penambahan 3 UPTD Pajak Daerah ditahun 2011 sehingga jumlah UPTD saat ini sebanyak 8 UPTD.
6. Memberikan insentif (rangsangan) kepada aparat DPPK apabila target yang ditentukan dapat tercapai.
7. Melakukan strategi jemput bola dengan sarana mobling (mobil keliling) dan survey lapangan.
8. Meninjau kembali penentuan tarif dan NJOP yang telah ditetapkan dan pengembangan sasaran sesuai dengan Peraturan Daerah yang ada dan mengkaji ulang Peraturan Daerah tersebut untuk diajukan perubahan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Rata-rata tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya pada saat dikelola oleh DJP (2009-2010) menunjukkan hasil yang lebih baik dibandingkan pada saat PBB tersebut dikelola oleh DPPK Kota Surabaya (2011-2013), yaitu sebesar 86,45% dengan kriteria nilai interpretasi cukup efektif. Sedangkan rata-rata tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya pada saat dikelola oleh DPPK Kota Surabaya (2011-2013) sebesar 76,38% dengan kriteria nilai interpretasi kurang efektif.
2. Kontribusi PBB Perkotaan Surabaya terhadap Pajak Daerah dan PAD Kota Surabaya dalam tiga tahun periode 2011-2013 selalu mengalami penurunan. Rata-rata kontribusi PBB Perkotaan terhadap Pajak Daerah sebesar 31,10% dengan kriteria nilai interpretasi cukup baik, sedangkan rata-rata kontribusi PBB Perkotaan terhadap PAD sebesar 25,24% dengan kriteria nilai interpretasi sedang.
3. Pendaerahan PBB Perkotaan Surabaya pada tahun 2011 membawa dampak yang baik terhadap penerimaan PAD Kota Surabaya, tingkat kontribusi yang diberikan, serta laju pertumbuhan. Namun demikian tingkat efektivitas penerimaan pada tahun 2011 menunjukkan hasil yang kurang baik.

Saran

1. Mobling (mobil keliling) lebih berperan aktif ke wilayah-wilayah kelurahan yang ada di Kota Surabaya pada saat satu atau dua bulan sebelum jatuh tempo pembayaran PBB.

2. Dibentuknya sub seksi baru dalam bidang Pajak Daerah yang menangani khusus tentang PBB dan BPHTB, karena selama ini penanganan PBB dan BPHTB masih berada dibawah naungan seksi Pajak Parkir dan Penerangan Jalan.
3. Meningkatkan koordinasi dengan pihak-pihak terkait seperti UPTD, DJP, dan Kecamatan atau Kelurahan, dan juga instansi-instansi lain yang berkaitan dalam rangka peningkatan Pendapatan Asli Daerah dari sektor PBB Perkotaan.
4. Melakukan integrasi data dari setiap bidang yang berada dalam wilayah kerja DPPK. Hal tersebut guna menghindari data yang berbeda/rancu dari setiap bidang, serta melakukan transparansi hasil penerimaan pajak melalui website atau media lainnya guna menumbuhkan kepercayaan WP terhadap pemungutan pajak yang dilakukan oleh aparat.

DAFTAR PUSTAKA

- Diana, Anastasia dan Lilis Setiawati. 2009. Perpajakan Indonesia ed.3. Yogyakarta: Andi
- Farida, Ai Siti. 2011. Sistem Ekonomi Indonesia. Bandung: Pustaka Setia
- Halim, Abdul. 2004. Akuntansi Keuangan Daerah. Jakarta: Salemba Empat
- Mardiasmo. 2004. Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah. Yogyakarta: Andi
- _____. 2009. Perpajakan edisi revisi 2009. Yogyakarta: Andi
- Munir, Dasril, Henry Arys Djuanda dan Hessel Nogi S. Tangkilisan. 2004. Kebijakan dan Manajemen Keuangan Daerah. Yogyakarta: YPAPI
- Prakosa, Bambang Kesit. 2006. Hukum Pajak. Yogyakarta: Ekonisia Fakultas Ekonomi UII
- Suandy, Erly. 2011. Hukum Pajak ed.5. Jakarta: Salemba Empat
- Sudjana. 1996. Metoda Statistika ed. 6. Bandung: Tarsito
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Waluyo. 2009. Perpajakan Indonesia ed.8. Jakarta: Salemba Empat